ЖКХ: *определяем требования к управляющим многоквартирными домами*

к*онцепция развития института профессиональных управляющих в жилищно-коммунальной сфере*

Аннотация

В статье рассматриваются проблемы, препятствующие повышению эффективности реформы жилищно-коммунального хозяйства. Особое внимание уделено проблеме кадрового дефицита отрасли. Предложены этапы процесса сертификации управляющих многоквартирными домами (МКД). Определен минимальный набор знаний и навыков, который необходимо иметь такому управляющему.

Ключевые слова: реформа ЖКХ и ее проблемы, эффективность управления жилищным фондом, профессиональный управляющий, сертификация в сфере ЖКХ, критерии оценки управляющих

Ардован Анна Михайловна
аспирантка, преподаватель кафедры финансов и кредита, Институт экономики Дальневосточного государственного университета путей сообщения, г. Хабаровск
sugata@mail.ru

До сих пор в нашей стране остается нерешенным множество проблем, которые препятствуют повышению эффективности проводимой в стране жилищной реформы. Одной из них является низкий уровень информированности населения об основных направлениях реформы ЖКХ в России, в том числе об основных принципах организации и управления жилищным фондом.

Другая проблема заключается в низкой активности и неорганизованности собственников помещений в вопросах выбора способа управления МКД и реализации своих прав как потребителей жилищно-коммунальных услуг. Подавляющая часть граждан, получив в собст-

венность квартиры, так и не осознало своей ответственности за ее содержание.

Но другой, не менее важной проблемой является отсутствие квалифицированных кадров для профессионального управления жилищным фондом. Масштабная работа по реформированию ЖКХ требует подготовки большого количества высококвалифицированных специалистов. Из-за кадрового дефицита мероприятия по реформированию отрасли ведутся недостаточными темпами. В ряде случаев специалисты, руководящие различными направлениями деятельности по управлению многоквартирным домом, не имеют специального образования, соответствующего профилю работы, не владеют знаниями в системе современного менеджмента, передовых технологий ремонтно-эксплуатационных работ и управления жилищным фондом, методами грамотной работы с населением, не обладают необходимыми правовыми знаниями [2].

В соответствии с п. 1. ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования таким имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [1].

Выполнение перечисленного невозможно без профессиональных знаний управляющих многоквартирными домами.

Ситуация с профессиональными управляющими многоквартирными домами

Сегодня отрасли нужны не просто кадры, а специалисты для работы в рамках новых организационно-правовых форм собственности, ведь все чаще собственники выбирают форму управления своим домом – товарищество собственников жилья (ТСЖ).

ТСЖ является новой перспективной формой управления жилым фондом, которая может решить большинство проблем, стоящих в настоящее время перед ЖКХ. При этом уже многие

управляющий товарищества собственников жилья – это физическое лицо, на которого возлагаются все текущие административные функции по организации работы товарищества

из собственников чувствуют необходимость в профессиональном управлении, однако не готовы передать полномочия по управлению домом в руки коммерческой организации.

В то же время далеко не в каждом ТСЖ можно найти собственника, который имел бы достаточный объем знаний и опыта для эффективного управления домом. Поэтому все чаще собственники приходят к мысли о необходимости привлечения управляющего. Управляющий ТСЖ – это физическое лицо, на которого возлагаются все текущие административные функции по организации работы ТСЖ.

В России в процессе перехода управления жильем на рыночные механизмы довольно активно обсуждался вопрос о предъявлении к профессиональным управляющим и управляющим организациям (УО) специальных требований, которые бы защитили собственников жилья от некомпетентности или недобросовестности управляющих.

В настоящее время в стране специальных нормативных требований или ограничений деятельности управляющих (УО) нет: их деятельность не лицензируется и не требует специального допуска, страхование ответственности и сертификация являются добровольными [4].

Задача профессионального управляющего (УО) состоит в том, чтобы разработать и предложить собственникам наиболее соответствующий их интересам и возможностям план развития МКД как объекта недвижимого имущества, а затем организовать эффективное исполнение этого плана.

в настоящее время в стране специальных нормативных требований или ограничений деятельности управляющих нет: их деятельность не лицензируется и не требует специального допуска

Таким образом, профессиональный управляющий должен владеть современными знаниями и навыками аналитической, нормативно-методической, научно-исследовательской деятельности, быть способен находить оригинальные решения для достижения профессиональных целей, прогнозировать нестандартные ситуации и предупреждать проблемы в контексте динамических изменений обстановки.

Поскольку необходимость стандартизации качества содержания, ремонта жилья и комму-

нальных услуг закреплена нормами Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов Правительства РФ, федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, необходимо упорядочить допуск физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к деятельности по управлению МКД.

Для реализации вышеперечисленного необходимо разрабатывать новые направления в системе обучения и подготовки кадров для управления МКД, нацеленные на создание института профессиональных, ответственных управляющих, а также комплексную программу образования управляющих в сфере ЖКХ.

...необходимо упорядочить допуск физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к деятельности по управлению многоквартирным домом

Требования к профессиональному управляющему

По мнению автора, прежде чем быть допущенным к управлению МКД, управляющий должен предоставить собственникам «доказательство» своего «профессионализма», владения тем минимумом информации, который необходим для управления МКД.

Во всем мире критерием профессионализма является не образовательный, а квалификационный сертификат профессионального общественного объединения, который гарантирует качество услуг. Поэтому решение данной задачи автор видит в реализации комплекса мероприятий по обязательной сертификации специалистов, прошедших курс обучения или переподготовки для работы на предприятиях жилищно-коммунального комплекса, тем самым создается возможность упорядочить допуск управляющих (УО) к деятельности по управлению МКД. Без обучения, защиты итогового проекта по развитию эффективности управления МКД и сдачи экзаменов нельзя допускать к управлению домом.

Процесс сертификации управляющих МКД может проводиться в последовательности, представленной на рис.(*см. на с. 154*).

Для этих целей при региональных учебных комбинатах министерств ЖКХ предлагается установить обязательную подготовку председателей,



Рис. Этапы сертификации управляющих МКД

управляющих ТСЖ, руководителей и специалистов УО с выдачей соответствующего документа (сертификата). Персонал, занимающийся управлением жилищным фондом, должен проходить обязательную сертификацию, поскольку профессионализм в ЖКХ является не только решающим фактором реформирования отрасли, но и залогом безопасности и благополучия каждого участника процесса, как предоставления, так и потребления коммунальных услуг.

Процедура сертификации в сфере управления ЖКХ позволит создать предпосылки качественно новой системы подготовки кадров, повысить надежность работы систем жизнеобеспечения, защитит права и интересы граждан.

Приступая к работе, профессиональный управляющий должен владеть определенным минимальным набором знаний и навыков, который необходим для эффективного управления многоквартирным домом. К такому набору можно отнести (*см. табл. на с. 155*):

Заключение

Привлечение управляющей организации или специалиста-управляющего, обладающих про-

фессиональной квалификацией и опытом работы в жилищном секторе, позволит достичь наибольшей эффективности управления многоквартирными домами. в то время как их отсутствие, напротив, может привести к увеличению аварийного жилья, возникновению долгов и, как следствие, выселению жильцов, что противоречит целям реформы ЖКХ.

Таблица

Минимальный набор знаний и навыков профессионального управляющего многоквартирным домом

№ п/п	Показатель	Комментарий
1	Юридическая грамотность	Умение выстраивать работу в соответствии с действующим законодательством РФ, техническими регламентами, стандартами, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении деятельности по управлению МКД
2	Безопасность эксплуатации МКД	Обеспечение безопасных условий проживания граждан в МКД в соответствии с действующими регламентами, предупреждение причинения вреда здоровью и жизни людей, окружающей среде и имуществу
3	Энергоресурсосбережение	Внедрение энерго-, ресурсосберегающих передовых технологий, снижение эксплуатационных затрат, внедрение новых форм и методов энергоэффективности в МКД, проведение энергетического аудита
4	Совершенствование работы МКД	Разработка программ модернизации и развития коммунальных систем, предоставлению качественных жилищно-коммунальных услуг, внедрение наукоемких технологий, инженерных систем и оборудования
5	Психологические аспекты взаимоотношений с собственниками-потребителями ЖКУ	Возрождение духовно-нравственных начал, способствующих объединению людей по месту их жительства; формирование добрососедских отношений, воспитание самосознания собственников жилья в подрастающем поколении, формирование позитивного отношения к техническим инновациям, способствующим ресурсосбережению
6	Устранение «информационного вакуума»	Проведение разъяснительной работы среди жильцов, направленной на формирование сознания ответственного собственника жилья; внедрение современных систем информации и коммуникации

без обучения, защиты итогового проекта по развитию эффективности управления МКД и сдачи экзаменов нельзя допускать к управлению домом

Литература

1. Жилищный кодекс РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ. // КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/popular/housing.
2. Атаманенко С.А., Ермишина А.В. Дистанционное обучение – одна из задач модернизации жилищно-коммунального комплекса // Управление МКД. – 2011. – № 2. – с. 18.
3. Беляков С.Л. Реформа ЖКХ: что стоит на повестке дня? // ЖКХ Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 7. – с. 53.
4. Генцлер И.В., Лыкова Т.Б. Профессиональное управление многоквартирными домами: Информационно-методическое пособие. – Тверь: Научная книга, 2009. – 114 с.

pn

Anna M. Ardovan
Postgraduate Student, Lecturer, Department of Finance and Credit, Institute of Economics, Far Eastern State Transport University, Khabarovsk

The Concept of Professional Managers as an Institution in Housing and Communal Services

Abstract

The article deals with the problems that hinder increase in efficiency of the reform of housing and communal services. Special emphasis is placed on personnel deficiency. There are suggestions on organizing certification of apartment block managers. The minimum of skills and knowledge is defined for such kind of manager.

Keywords: reform of housing and communal services, effective housing management, professional manager, certification in the field of housing, evaluation criteria for managers